

Schipkau

# Reihenhaus mit idyllischen Garten in ruhiger Lage von Schipkau sucht junge Familie

Objektnummer: 24446018



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 149.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 451 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24446018 - 01993 Schipkau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24446018 - 01993 Schipkau

## Auf einen Blick

Objektnummer	24446018
Wohnfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1989
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	149.000 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2008
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24446018 - 01993 Schipkau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	183.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.08.2034		
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24446018 - 01993 Schipkau

## Die Immobilie



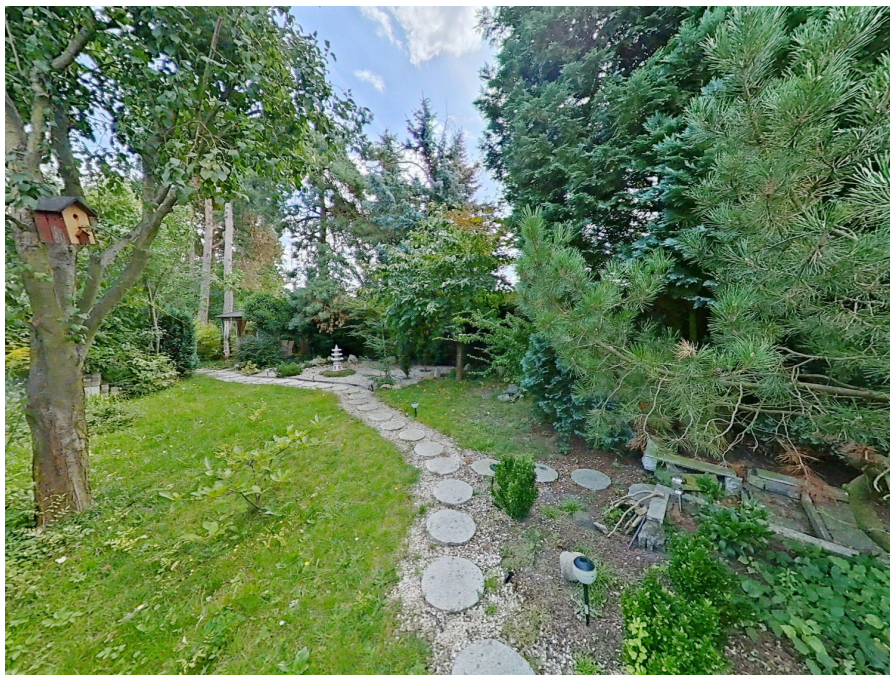
Objektnummer: 24446018 - 01993 Schipkau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446018 - 01993 Schipkau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446018 - 01993 Schipkau

## Die Immobilie





Objektnummer: 24446018 - 01993 Schipkau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446018 - 01993 Schipkau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446018 - 01993 Schipkau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446018 - 01993 Schipkau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446018 - 01993 Schipkau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446018 - 01993 Schipkau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446018 - 01993 Schipkau

## Die Immobilie



Objektnummer: 24446018 - 01993 Schipkau

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabgetreu. Die Flächenangaben wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24446018 - 01993 Schipkau

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Reihenmittelhaus in zentraler und dennoch ruhiger Lage von Schipkau. Das im Jahr 1989 erbaute Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine solide Bausubstanz, die zuletzt im Jahr 2008 durch eine Dachsanierung modernisiert wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 451 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie ausreichend Platz für eine Familie. Im Erdgeschoss befinden sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse, die an den Garten grenzt, sowie die Küche, die mit einer Einbauküche ausgestattet ist. Ein Gäste-WC rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab. Im Dachgeschoss befinden sich drei weitere Räume, die individuell als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet ausreichend Platz für die tägliche Morgenroutine. Ein besonderes Highlight der Immobilie ist der großzügige Keller. Hier befinden sich ein großer Hobbyraum mit Zugang zum Garten, ein weiterer großer Raum mit Dusche und Sauna sowie ein Abstellraum. Im Heizungsraum befindet sich die Ölzentralheizung, die das gesamte Haus beheizt. Außerdem gibt es eine Tiefgarage mit direktem Zugang zum Haus. Der Garten besticht durch seine gepflegte Gestaltung und einen gemütlichen Sitzpavillon, der an warmen Tagen zum Verweilen einlädt. Die große Terrasse bietet genügend Platz für gemütliche Abende im Freien und für ein gemeinsames Frühstück mit der Familie. Das Haus zeichnet sich durch seine gute Lage aus. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schule und Kindergarten, so dass alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem zu Fuß erreichbar sind. Auch die öffentlichen Verkehrsmittel sind gut erreichbar. Die Ausstattung des Hauses entspricht einem normalen Standard und bietet eine solide Basis für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die zentrale Lage und die gute Verkehrsanbindung machen diese Immobilie sowohl für Familien als auch für Paare und Singles interessant. Zusammenfassend bietet dieses Reihenmittelhaus eine wertbeständige Investition in einer gut erschlossenen Wohnlage. Die Kombination aus praktischer Raumaufteilung, ausreichend Wohnfläche und einem attraktiven Grundstück machen diese Immobilie zu einem interessanten Angebot im Lausitzer Seenland. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Überzeugen Sie sich vor Ort vom Potenzial dieser Immobilie und den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Objektnummer: 24446018 - 01993 Schipkau

## Ausstattung und Details

- Reihenmittelhaus in guter und ruhiger aber dennoch zentraler Ortslage von Schipkau
- Baujahr ca. 1989
- Wohnfläche ca. 100 m<sup>2</sup>
- Grundstück: 451m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer auf 2 Etagen
- 1 großes Wohn- und Esszimmer im EG mit Terrassenzugang
- 3 Schlaf- / Kinder- / Arbeitszimmer im DG
- Küche mit moderner Einbauküche
- Gäste WC im EG
- Bad mit Badewanne im DG
- große Terrasse mit Gartenzugang
- großer geräumiger Keller
- 1 großer Hobbyraum mit Zugang zum Garten
- 1 großer Dusch- und Saunaraum
- 1 Lagerraum mit Zugang zum Garten
- 1 Heizungsraum
- 1 Tiefgarage mit Zugang zum Haus
- Öl-Heizungsanlage
- Nutzung als Ferienwohnung möglich
- idyllischer Garten mit Sitz-Pavillon

Objektnummer: 24446018 - 01993 Schipkau

## Alles zum Standort

Schipkau ist eine Kleinstadt im Süden Brandenburgs und gleichzeitig Sitz der gleichnamigen Gemeinde Schipkau. Der Ort im Landkreis Oberspreewald Lausitz liegt zentral in der Tourismusregion Lausitzer Seenland und ist umgeben von zahlreichen Wald- und Wiesenflächen, die das Flair der Gemeinde prägen. Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Annahütte, Drochow, Hörlitz, Klettwitz, Meuro und Schipkau mit insgesamt ca. 6.700 Einwohnern. Über die den Ort tangierende Landesstraße L55 ist die nahegelegene Kreisstadt Senftenberg mit Stadthafen, Senftenberger See und zahlreichen Gastronomie- und Einkaufsmöglichkeiten sowie der Wirtschaftsstandort Schwarzheide in wenigen Autominuten erreichbar. Zusammen mit der Stadt Schwarzheide und dem dortigen Chemiekonzern BASF wird derzeit eine Großansiedlung eines Autobatterie-Herstellers geplant, welche bei Umsetzung besonders dem Ort und darüber hinaus der gesamten Region zusätzliche wirtschaftliche und finanzielle Möglichkeiten verleihen werden. Auch die Seestadt Großräschen mit dem Großräschener See und seinem Hafen befindet sich in unmittelbarer Nähe von Schipkau. Der "Lausitzring", eine moderne Renn- und Teststrecke, liegt am östlichen Fuße des Ortes und hat ihn weit über die Landesgrenzen hinaus bekannt gemacht. Insgesamt etabliert sich die Gemeinde Schipkau als Standort des Motorsports, des automobilnahen Gewerbes, als Test- und Technologiestandort sowie als Wohn- und Dienstleistungsregion im Grünen. Nur hier liegen idyllische Ruhe und internationales Rennsportflair so dicht beieinander. Darüber hinaus erfreut sich die gesamte Gemeinde Schipkau eines regen Vereinslebens mit zahlreichen Angeboten. Insbesondere durch die zentrale Lage zwischen den Metropolen Berlin (100 km) und Dresden (50 km) und den direkten Anschluss an die Autobahn A13 ist Schipkau infrastrukturell gut angebunden. Darüber hinaus verfügt der Ort und die gesamte Seenlandregion über ein sehr gut ausgebautes Radwegenetz, das nicht nur die einzelnen Ortsteile miteinander verbindet, sondern auch weitere Touren in das Lausitzer Seenland ermöglicht. Entfernungen in die nächst größeren Städte / Regionen: - Dresden: 45km - Berlin: 115km - Spreewald: 35km - Stadthafen Senftenberg 9km

Objektnummer: 24446018 - 01993 Schipkau

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 183.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die Energieeffizienzklasse ist F. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24446018 - 01993 Schipkau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

René Swat

---

Bahnhofstraße 2 Senftenberg  
E-Mail: [senftenberg@von-poll.com](mailto:senftenberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)